

DDU 385

CIRCULAR ORD. N° 0436 /

MAT.: Sobre la procedencia de realizar modificación de deslindes, como condición para emitir un certificado de informaciones previas.

DISPOSICIONES GENERALES; CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

SANTIAGO, 28 NOV. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. En virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a consultas recibidas respecto de las atribuciones del Director de Obras Municipales (DOM) para condicionar la emisión de un certificado de informaciones previas (CIP) a una solicitud de modificación de deslindes, cuando exista discrepancia, respecto de las medidas, deslindes, superficies y ubicación de un predio, entre los levantamientos topográficos, las fichas catastrales y la inscripción de dominio, se ha estimado necesario emitir la presente circular.

2. Al respecto, cabe señalar que el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en relación al CIP y la información catastral, establece lo siguiente:

"La Dirección de Obras Municipales, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que la citada Dirección no contare con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días. (Subrayado es nuestro).

3. Sobre la rectificación y modificación de deslindes, cabe señalar que esta División emitió instrucciones sobre la materia, mediante la Circular Ord. N° 397 de fecha 23.07.14, **DDU 271** y la Circular Ord. N° 533 de fecha 09.12.15, **DDU 300**.

Asimismo, respecto de la aplicación del artículo 1.4.8. de la OGUC, referida al plano de levantamiento topográfico del predio, en la circunstancia que dicho plano no sea coincidente con los registros catastrales o escrituras de la propiedad, se instruyó mediante la Circular Ord. N° 201 de fecha 30.05.17, **DDU 355**, lo siguiente:

"De lo anteriormente expuesto, se colige que el artículo 1.4.8. de la OGUC, posibilita la utilización del plano de levantamiento topográfico sólo para la aplicación de normas urbanísticas -todas singularizadas en el artículo 116 inciso sexto de la LGUC-, que se relacionen con la superficie, medidas y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará el proyecto, desprendiéndose de ello, que esta facultad no constituye una instancia para modificar o rectificar deslindes de un predio, ni para regularizar discrepancias existentes entre lo señalado en la información catastral o en una inscripción de dominio y la realidad, aspecto que en opinión de esta División debe ser resuelto previamente en otras instancias."

Del párrafo anterior se desprende con claridad, que el levantamiento topográfico, no podrá regularizar las discrepancias que existan con la información catastral ni con la inscripción de dominio.

4. Se hace presente también, lo señalado por la Contraloría General de la República (CGR) por medio del dictamen N° 79.717 de 2012, que dispone con claridad que: *"... teniendo presente que acorde a las disposiciones del Código Civil, la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces es requisito para la constitución y prueba de derechos reales sobre inmuebles, esta Contraloría General debe concluir que en los casos en que se produzca la situación que da cuenta la autoridad administrativa interesada, la misma debe proceder sobre la base de los antecedentes que aporte la respectiva inscripción de dominio - que no puede desconocer- dando por subsanadas de ser el caso, la observación relativa a la discordancia entre las siluetas prediales a las que se ha hecho alusión. Sostener lo contrario, cabe anotar, implicaría atribuir al catastro municipal un valor equivalente al del Registro de propiedad, lo que carece de todo sustento jurídico..."* (Subrayado es nuestro).
5. Por lo tanto, siguiendo el razonamiento antes descrito, el DOM, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1.4.4., no tiene atribuciones para condicionar la emisión del CIP a una solicitud de modificación de deslindes, por lo tanto en caso de existir una confusión o discordancia respecto de las medidas, deslindes superficies y ubicación de un predio, deberá prevalecer lo que dispone la inscripción de dominio, por sobre los levantamientos topográficos y las fichas catastrales, en caso de existir, de acuerdo a lo dispuesto por la Circular Ord. N° 201 de fecha 30.05.17, **DDU 355** y el dictamen N° 79.717 de 2012 de la CGR, respectivamente. Complementa esto último lo dispuesto en el inciso final del artículo 1.2.2. de la OGUC, donde señala claramente que el DOM no está facultado para estudiar los títulos de dominio.

Saluda atentamente a usted,


PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano


AV/RMS
1130 (72-6)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo D.D.U.
26. Oficina de partes D.D.U.
27. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.